舟形町新規就農者等民間集合住宅建設事業者選定公募型コンペ実施要領

令和８年９月 29 日

１、本要領の目的及び舟形町新規就農者等民間集合住宅建設に至る背景

はじめに、本町の状況については、令和８年４月１日時点の本町人口は 4,449 人であり、高齢化率は 45.1％と非常に高くなっているほか、令和７年における本町の出生者は 13 人にとどまっている。その背景には若者世代の減少がある。

このような中、新庄・最上地域では初となる４年制大学「東北農林専門職大学」（以下、「本大学」という。）が令和６年４月に開学し、舟形町では教職員及び学生の本町への居住を実現させてきた。

本大学の第１期生が令和９年度末をもって卒業を迎えることから、卒業後も本町に住み続けて欲しいと考えている。

また、農業者の高齢化と減少が進展する中で、新たな農業者の確保も併せて実現するべく、新規就農者等が優先的に入居できる民間集合住宅を誘致するプロジェクトを始動させたところである。

２、プロジェクトの概要

①住宅用地を町から買受けし、本要領中「４（２）入居者に関する事項」を満たす者が入居できる民間集合住宅を建設・管理・運営できる民間事業者を公募型コンペ方式により選定する。

②選定に関する審査は、本要領中「13、審査に関する事項」により行う。

③住宅用地を除く町有地の管理は町が行う。

④民間集合住宅建設に際して、予算の議決が得られた場合は、予算の範囲内において本町の建設補助制度を活用することができる。建設補助制度要綱は別添のとおり。

３、民間集合住宅用造成地の概要

①所在地／舟形町舟形字野々田地内

※造成完了後、町が分筆を行い、新たな地番を付する。

②地　目／宅地（令和９年３月造成工事完成予定）

③売却地／必要とする面積

④地域等／都市計画区域及び用途地域等なし

⑤売却最低単価／１㎡あたり 5,400 円（これを下回る提案は不可）

４、集合住宅建設、入居者、運営・管理について

（１）建設に関する条件事項

①関係法令を遵守すること。

②令和８年度に舟形町が造成する住宅用地を購入すること。

③令和９年度中に入居者を募集し、令和 10 年３月から入居を開始させること。

④選定事業者が行う工事は、民間集合住宅建設工事、駐車場整備工事、外構工事、地盤補強工事、その他附帯設備工事とする。

⑤建設する１棟につき、２戸以上の住戸を有するものであること。
⑥各戸に玄関、便所、浴室、台所、居室を有するものであること。
⑦住戸１戸当たり１台分以上の専用駐車場を有するものであること。
⑧組立式仮設住宅でないこと。
⑨１戸当たり 25 平方メートル以上であること。
⑩土地は現状引渡とし、強度不足の場合は業者負担で対応すること。
⑪１戸あたりの入居者数に制限を設けないこと。
⑫本要領中「11（３）協定の締結」に示す協定を締結すること。

（２）入居者に関する条件事項

集合住宅（以下、「対象住宅」という。）の入居者は、次に掲げる要件のいずれかを満たすものとし、入居者決定の優先順位は号数の小さい順とする。ただし、３月 16 日現在で空室になっている場合に限り、前述の要件に関わらず 45 歳未満の者の入居を認めるものとし、定期建物賃貸借契約を締結した上で、最大で２年間かつ１年経過後の３月末日までに退去を求めること。 いずれの場合も舟形町暴力団排除条例（平成 25 年条例第 1 号）に規定する暴力団、暴力団員及び、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有する者を入居させることはできない。

①本大学（付属校を含む）を卒業し、町内の農林水産業に従事することが決まった者、または、従事している者
②本大学（付属校を含む）を卒業し、最上地域内で林産業に従事することが決まった者、または、従事している者
③本町の地域おこし協力隊（農林水産業をテーマにしたもの）に着任することが決まった者、または、隊員業務に従事している者
④町外から転入し、町内の農林水産業に従事することが決まった者、または、従事している者
⑤本大学（付属校を含む）を卒業し、町内企業等に就業することが決まった者、または、就業している者
⑥町外から転入し、町内企業等に就業することが決まった者、または、就業している者
⑦町外から転入し、山形県新庄市及び最上地域内で就業することが決まった者、または、就業している者

（３）運営･管理に関する事項

①周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に建物や駐車場、入居者の管理を行うこと。特に日照対策や雪対策、騒音対策、プライバシー対策には十分に留意すること。
②管理は不動産業者など第 3 者が行っても構わないものとするが、町へ届け出をすること。ただし、届け出る様式は任意とする。
③町は、建築物や部屋を町が借上げること、空き部屋が生じた場合の補償は行

わない。
④建物の譲渡（引き受け）を町に要望できないものとする。
⑤毎年5月1日現在の入居者報告を5月10日まで行うこと。

5、本コンペ申込者の参加資格要件に関する事項

本コンペに申込みできる者は、個人及び法人とし、以下のすべてを満たす者とする。

①地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4第1項の規定に該当しない者であること
②会社更生法(平成14年法律第154号)第17条の規定に基づく更生手続開始の申立て又は民事再生法(平成11年法律第225号)第21条の規定に基づく再生手続開始の申立てがなされていない者であること
③私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律(昭和22年法律第54号)第61条第1項の排除措置命令が確定していない者であること又は62条第1項の納付命令が確定していない者であること
④国税に未納がないこと ※国税がない場合は全ての地方税とする
⑤舟形町暴力団排除条例(平成25年条例第1号)に規定する暴力団、暴力団員及び暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有する者でないこと
⑥舟形町、山形県及び、国からの入札参加資格停止等の措置を受けている期間中の者でないこと
⑦売却物件の取得及び活用に必要な資力及び遂行能力を有すること

6、公表に関する事項

本コンペの実施要領等は次の方法で公表する。

①舟形町役場の掲示場及び舟形町ホームページ
https://www.town.funagata.yamagata.jp/s022/kurashi/030/010/250/20230214123123.html
②実施要領等は舟形町ホームページからダウンロードして使用すること

7、参加希望届に関する事項

本コンペへの参加希望者は「様式第1号 参加希望届」を提出すること。

①受付期間：令和8年9月29日(火)から10月29日(木)午後5時まで
②提出方法：持参、郵送、電子メール
③提出先：本要領中「14、担当」まで

8、質問に関する事項

本コンペに関して質問がある場合は、「様式第2号 質問書」により行うこと。

①受付期間：令和8年9月29日(火)から11月20日(金)午後5時まで
②提出方法：持参、郵送、電子メール
③回答方法：寄せられたすべての質問及び回答は、11月27日(金)正午までに

全参加希望者に回答する。回答内容は、本実施要領及び関係する書類の追加、修正事項として取り扱うものとする

④提出先：本要領中「14、担当」まで

９、参加申込と提案会実施に関する事項

（１）参加申込書等の提出

①提出期限：令和８年 12 月２日（水）午後５時まで

②提出方法：持参、郵送のみとする

（ＦＡＸ、電子メール等での提出は受付けない）

③提出先：本要領中「14、担当」まで

④提出書類一覧

提出書類	内　容	部数
参加申込書	様式第３号	１部
集合住宅運営計画書	様式第４号	10 部
集合住宅配置図	任意様式	10 部
集合住宅平面図･立面図	任意様式	10 部
集合住宅のパースやカタログ等	任意様式	10 部
集合住宅建設と運営に係る各収支計画	任意様式	10 部
事業実績書	様式第５号（直近２年間分）	10 部
決算報告書	直近２年間分	１部
法人の登記事項証明書	法務局で３ヵ月以内に発行されたもの（写し可）	１部
会社定款	最新の定款（写し可）	１部
国税の納税証明書	直近のもので未納がないことを証することができる書類（写し可） ※国税がない場合は全ての地方税とする	１部
建築に関する資格･免許等の写し	最新のもの	１部

※個人や共同企業体での参加申込の場合は連絡すること

※後日、追加資料等の提出を求めることがある

（２）提案会実施

計画提案に係る提案会を以下のとおり実施する。

①実施日：令和８年 12 月 11 日（金）

②時　間：参加者に別途通知（申込み先着順に時間設定する）

③場　所：舟形町役場３階大会議室

④内　容：参加者による企画提案書の説明（20 分程度）
審査委員による聞き取り（20 分程度）
提案者の退出
審査委員による評点（10 分程度）

⑤出席者：出席者数は１参加者につき３名以内

⑥機　器：以下の機器については本町が用意する
・スクリーン
・プロジェクター
・電源タップ

⑦その他：提出した計画書に沿って提案すること

（３）参加辞退

参加希望届の提出後において、参加を辞退する場合は、任意様式により、辞退届を提出すること。また、提案会当日に指定された時間に遅れた場合は参加を取り止めたものとみなす。

10、審査に関する事項

（１）審査方法及び結果通知

①提出された計画書等並びにコンペの内容を、舟形町新規就農者等民間集合住宅建設事業者選定公募型コンペ審査委員会（以下、「審査委員会」という。）において審査等を行う。

②提案内容を採点し、全委員の合計点数が最も高い参加者を最優秀提案者、次点となった参加者を次点者として選定する。最高点の者が２者以上ある場合は、後日に各提案者による抽選を行い、最優秀提案者と次点者を決定する。

③参加者が１者のみであっても、参加資格を満たす者であれば、本提案会を実施する。その場合は、６割以上の得点（最低合格点）があれば最優秀提案者とする。なお、最優秀提案者は町ホームページで公表するが、審査内容は公開しないものとする。

④審査結果は、決定後に全ての参加者に対し文書により通知する。併せて、最優秀提案者に対しては今後の手続き等について連絡する。

⑤審査及び審査結果に係る問合せ、異議申立ては一切受け付けない。

⑥次点者とは最優秀提案者が町と土地売買契約を締結できなくなった場合に、その権利を継承する者をいう。

⑦次点者の地位は、最優秀提案者への土地の引渡しをもって消滅するものとする。

（２）点数

「様式第４号 舟形町新規就農者等民間集合住宅運営計画書」の各提案項目に記載している点数とする。

（３）審査の結果、ふさわしい提案がない場合の取扱い

審査過程において、参加者がない、あるいは、いずれの参加者も本プロジェクトの達成が見込めない等の理由により、本コンペの提案内容の実現が困難と判断した場合は、最優秀提案者を選定せず、その旨を速やかに通知するものとする。

（４）失格事項

次のいずれかに該当する場合は失格とする。また、最優秀提案者と土地売買契約を締結するまでの間に次のいずれかに該当した場合も同様とし、最優秀提案者としての決定を取り消すとともに土地売買契約は締結しない。

①提出書類に虚偽の内容があった場合
②著しく信義に反する行為があった場合
③その他審査委員会が不適当と認めた場合

11、最終協議、土地売買契約、協定の締結に関する事項

（１）最終協議

最優秀提案者と土地売買契約、協定内容及び民間集合住宅建設に向けた協議を行う。

（２）土地売買契約の締結

①最終協議で双方の合意に至った場合に、土地売買契約を締結し、町は土地代金の請求を行う。
②土地代金が完納したときに、土地所有権が移転するものとし、現状有姿での引渡しとする。
③土地代金完納後に所有権移転登記を行う。
④移転登記に必要となる費用は、買受者の負担とする。
⑤所有権移転登記にあたり、契約不履行に対する買戻し特約（10 年）の登記を併せて行う。

（３）協定の締結

本コンペの内容が遵守され、かつ、本プロジェクトの目的が達成できるよう、以下の内容を盛り込んだ協定を締結すること。

①集合住宅について、町及び事業者が連携し、本事業の趣旨に沿う入居者の確保に努めること。
②周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に近隣対応を行うこと。
③町の政策目的達成のための協力を行うこと。

④その他町が必要と認める事項。

12、その他の留意事項

①本コンペに係る一切の費用は、参加者の負担とする
②提出された書類は返却しない
③提出された書類は、必要に応じて複写を行うことがある
④提案にあたっては別添のアンケート結果を参考にすること
・舟形町新規就農者向け住宅についてのアンケート結果(令和８年４月実施)
⑤企画提案書の著作権は参加者に帰属するものとする。ただし、最優秀提案者の企画提案書については、本コンペに関する報告等のために最優秀提案者が了解した部分を公表することがある
⑥舟形町情報公開条例（平成 11 年条例第２号）に基づく情報公開や選定結果の公表等のため、提出書類を公表する場合がある
⑦既存電柱は原則として移設しない。
⑧本要領に定めのない事項又は疑義が生じた事項については、別途協議する

13、実施スケジュール

以下のスケジュールは予定であり、変更する場合がある。

項 目	期 間 等
公告・実施要領の公表	令和８年９月 29 日(火)
参加希望届の提出	令和８年９月 29 日(火)～10 月 29 日(木)
質問期間	令和８年９月 29 日(火)～11 月 20 日(金)
参加申込書･計画書等の提出	令和８年 12 月２日(水)
提案会実施	令和８年 12 月 11 日(金)
審査結果の通知	令和８年 12 月 14 日(月)
最終協議	令和８年 12 月～令和９年５月
協定締結	令和９年５月
分筆測量･分筆登記	令和９年５月
土地売買契約及び協定の締結	令和９年６月
売買代金の納付	契約締結後３ヵ月以内
所有権移転・物件引渡し	売買代金を完納したとき

14、担当

舟形町役場地域整備課　課長補佐　八鍬幸仁
住所 〒999-4601 山形県最上郡舟形町舟形 263 番地
電話 0233-32-0915　　ＦＡＸ 0233-32-3225
電子メール　noson_seibi@town.funagata.yamagata.jp

15、位置図、計画図案


舟形町新規就農者等集合住宅建設用地造成事業位置図
舟形町新規就農者等民間アパート建設用地
舟形駅
山形県立東北農林専門職大学生向け・教職員向け
民間アパート建設用地(第1期地区)
R5第1号棟、教職員棟
R6ふなぽん
舟形
山形県立東北農林専門職大学生向け
民間アパート建設用地(第2期地区)
R6第2号棟、R7第3号棟、R8第4号棟
156


舟形町新規就農者等民間集合住宅建設用地造成事業計画図
町道舟形4号線
JA集荷場
通路部
約87㎡
L型擁壁工
造成面積
約1,000㎡
擁壁
緑地帯
舟形郵便局